



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
Zu erhaltende Einzelbäume
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St Stellplätze
Na-E Einkaufswagenabstellplatz

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
Vorgeschlagene Baumstandorte +102,70 Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportall NRW)
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNO)
 - Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“**
Zweckbestimmung:
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“ (SO 1, SO 2) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
 - Innerhalb der mit SO1 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
 - Lebensmittelmärkte mit gem. "Lüdinghauser Sortimentsliste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s.u.) und einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m².
 - Bäckereibetriebe mit SitzbereichenRandsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Innerhalb der mit SO2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
 - Lebensmitteldiscountmärkte mit gem. "Lüdinghauser Sortimentsliste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s.u.) und einer Verkaufsfläche von max. 1.080 m².
 - Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.
Liste der für Lüdinghausen nahversorgungsrelevanten Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
 - Schnittblumen
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die Höhenangaben sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten gem. § 16 (6) BauNO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.
 - Grundflächenzahl Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNO)
 - Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNO)
 - Stellplätze (St) i. S. d. § 12 BauNO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNO sind nur in den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Die Fahrgasse der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise oder mit ebennem Pflaster ohne Fuge und Fase (≤ 3 mm) Pflaster herzustellen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Die Grünsubstanzen auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Pflanzen zu ersetzen.
Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNO zulässig.
 - Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Die Außenmauern sind überwiegend im roten Verblendlamellenwerk auszuführen. Im Bereich der südwestlichen Gebäudeseiten und den Einhausungen der Anlieferungen sind Metallkombinationen mit Stahl und Glas zulässig.

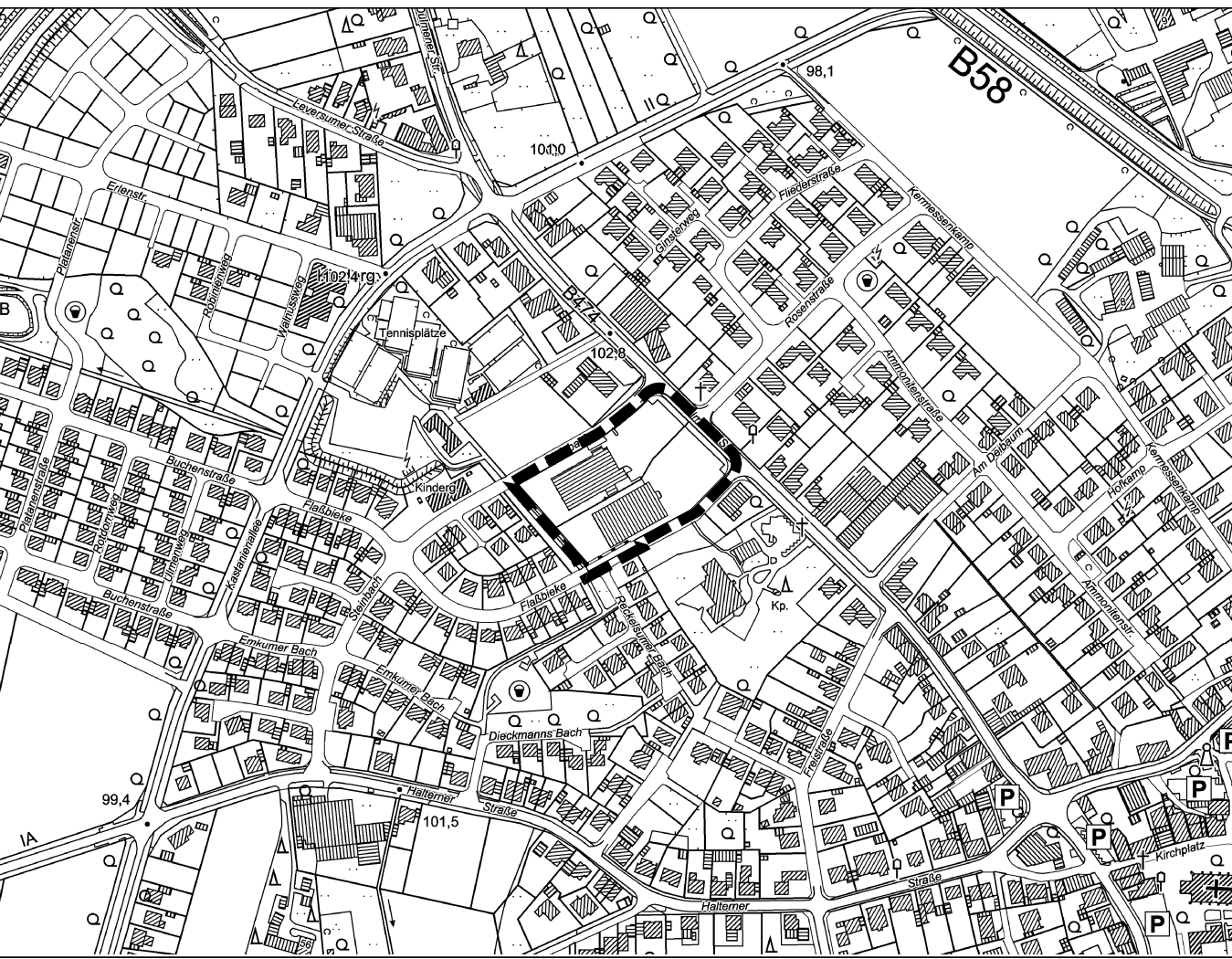
HINWEISE

- KAMPFMITTEL**
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfahrenen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ**
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kultursgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster- An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Gebäude-bewohnenden Arten ist im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbaurordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude (Abbruchbegehung) durchzuführen. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Eine Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten (01.03. - 30.09.) durchzuführen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeilenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbaurordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Übersichtsplan 1 : 5.000
© Geobasis NRW (2022): ABK



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan

"Alter Reitplatz" - 1. Änderung

Entwurf gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stand: 02.09.2022

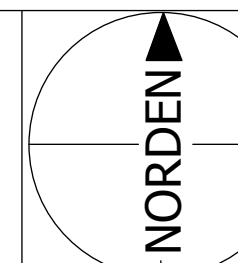
erstellt: CL/KW

Größe i.O.: 84 x 74 cm

Maßstab i.O.: 1 : 500



Entwurfsbearbeitung:
WP / WoltersPartner
Johannes Wolters
Duisburger Straße 15 • D-48653 Cappelhof
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
info@wolterspartner.de



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Diese Bebauungsplanänderung - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese Bebauungsplanänderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)